**משרד הבינוי והשיכון**

**ליקויים משמעותיים בתחזוקת הדיור הציבורי**

**הגופים המבוקרים: משרד הבינוי והשיכון; עיריית בית שמש; חברת עמידר -החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ; חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ; פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ; שקמונה חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ; חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום דיור ופיתוח בע"מ פתח תקווה; עמיגור ניהול נכסים בע"מ**

ליקויים 6,8 תוקנו. ראה הערות רה"מ 60ב' עמ' 88-92.

**ליקוי**

1. חברות האכלוס מבצעות פעולות תחזוקה בדירות. על מנת לעמוד על איכות התחזוקה בדק משרד מבקר המדינה, בסיועו של מהנדס בנייה, את המצב הפיזי של דירות ובניינים הנכללים במאגר הדיור הציבורי במרכז הארץ. ב-86% מהדירות שנבדקו נמצאו ליקויי תחזוקה ובנייה. ב-10 מהדירות שנבדקו נמצאו מפגעים העלולים לסכן חיי אדם - נזקי רטיבות קשים, מעקות ומדרגות לא בטיחותיים; ב-10 דירות נוספות נמצאו מפגעים חמורים, שאם לא יטופלו כראוי יוחרפו עד כדי סכנה לחיי אדם; ב-10 מ-30 הדירות האמורות נמצאו ליקויי תחזוקה אחרים המחייבים טיפול. בארבעה מבין תשעה בניינים שנבדקו נמצאו ליקויי בטיחות העלולים לסכן חיי אדם. בארבעה אחרים נמצאו ליקויים חמורים. מצבו של בניין אחד בלבד מכלל הבניינים שנבדקו היה סביר. משרד מבקר המדינה מעיר כי עמידר, בהיותה מופקדת על ניהול הדיור הציבורי, אחראית גם לבטיחות דייריהן ולשמירה על הרכוש ולא רק לתחזוקה שוטפת של הדירות. מצבם של ארבעת הבניינים כאמור (שלושה מהם בניהול חברת עמידר ואחד בניהול חלמיש) מחייב נקיטת צעדים דחופים ופעולה מתואמת מצד החברות והרשויות המקומיות, ומשרד הבינוי והשיכון לביצוע התיקונים הדרושים. ראוי שעמידר, שהיא החברה הגדולה ביותר מבין חברות האכלוס המנהלות והמתחזקות את הדיור הציבורי, המשמשת כזרוע הביצוע של משרד השיכון, לא תראה בקיום חוזה הניהול בינה לבין המשרד מיצוי כל חובותיה. משנוכחה עמידר שחוזה הניהול אינו כולל את הפעולות שיש לדעתה לבצע במסגרת תחזוקת הדירות והרכוש המשותף, ומביא להתדרדרות מצב הנכסים, היה עליה להביא זאת לידיעת המשרד, ולפעול לשינוי המצב. נמצאו ליקויים בטיפול בבקשות הדיירים. הליקויים בטיפולה של ועדת החריגים בבקשות מלמד שתפקודה לא תקין.

ראה הערות רה"מ 60ב' עמ' 88.

**מעקב**

**משרד הבינוי והשיכון**

1. המשרד פועל למען שיפור אחזקת הדיור הציבורי במספר מישורים: על-ידי העלאת סל השבר (הקצאת סכום מסוים לחברה המאכלסת עבור תיקון ליקויים בדירות בדיור הציבורי) מ-400 ש"ח ל-500 ש"ח לחודש לכל הדירות המנוהלות על-ידי חברות עמידר ועמיגור, דבר המאפשר רמה גבוהה יותר של אחזקת הדירות וכן באמצעות מעקב מוגבר על החברות המאכלסות בנושאים שונים הקשורים לביקורי מעגל (ביקורים תקופתיים בדירות הדיור הציבורי לגילוי ליקויים ככל שישנם). עד סוף שנת 2010 ניתן יהיה לבחון את השיפור באחזקת הדיור הציבורי לאור השינויים שבוצעו בתהליכי העבודה ותקצובם.

**מעקב**

**חברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**

1. הוקם צוות בראשות המנכ"ל לטיפול בליקויים שהועלו בדוח הביקורת וביישום ההמלצות. הוכנו טפסי ביקור מעגל חדשים הכוללים פרטים נוספים על מצב תחזוקת הדירות. בקרות ברכוש המשותף יתבצעו על-פי טופס מובנה על-ידי מפקחי עבודה. קיום בקרות חודשיות של מנהלים. ביצוע פיילוט ל"שיטת הספקת שירותי אחזקה" לדיירי עמידר. מוקמת קרן משותפת של משרד הבינוי והשיכון ועמידר למתן פתרונות יזומים של אחזקה בתוך הדירה ("פרוגרמת דירות"). מתקיימת עבודת מטה עם משרד הבינוי והשיכון להגדלת סל השבר – הגדלת התקציב ב – 100 ש"ח עבור כל דירה. לגבי ביצוע עבודות מקיפות ברכוש בבית שמש: מעטפת חיצונית – מבוצעת על-ידי קבלן חיצוני, בתקציב של כ-3.4 מיליון ש"ח. פנים הדירות – מבוצע על-ידי חברת עמידר בתקציב של 1 מיליון ש"ח.

פנייה לאגף נכסים ודיור במשרד הבינוי והשיכון לקבלת תקציב שיפוצים בסך 310,000 ש"ח לגבי שלושה בניינים בחולון המוזכרים בדוח המבקר:

לגבי רח' ריינס 21, חולון – אומדן עלות שיפוצים 163,500 ש"ח + מע"מ (8 יח"ד מתוכם 4 בשכירות). ותשובת משרד הבינוי והשיכון שביצוע בדיקת היסודות ותופעות השקיעה והחטיבות יובא לדיון בוועדה למבנים פגומים במשרד.

לגבי רח' מוהליבר 39, חולון – אומדן עלות שיפוצים 143,000 ש"ח + מע"מ (8 יח"ד מתוכם 5 בשכירות). התקבל ממשרד הבינוי והשיכון תקציב של 143,000 ש"ח, בוצע תכנון לביצוע עבודות בבניין, הוכן מפרט טכני ובימים אלה ייצא מכרז לקבלת הצעות לביצוע השיפוץ.

לגבי רח' הנביאים 13, חולון – אומדן מעקה לחדר מדרגות 2,600 ש"ח + מע"מ (4 יח"ד מתוכם 1 בשכירות). משרד הבינוי והשיכון בודק את הבקשה אם המבנה הוא אכן ברוב רוכשים.

ראה הערות רה"מ 60ב' עמ' 88.

**ליקוי**

2. משרד הבינוי והשיכון, כגוף האחראי לרכוש הציבורי, אמור להנחות את החברות כיצד לטפל בממצאי ביקורי הבית ולפקח על ביצועם. אולם למעט פיקוח שהתמקד בבדיקת זהות הדיירים, לא נמצא כי הוא עשה פיקוח כמתבקש על האופן שבו קיימו החברות ביקורי בית, בנושא מצבן הפיזי של הדירות, וכן הלקחים שהפיקו החברות מהביקורים. רוב הדוחות מביקורי הבית שקיימו החברות אינם משקפים את מצב הדירות ולפיכך מתעורר חשש לגבי אמינותם. למשרד הבינוי והשיכון נודעת חשיבות לתיעוד הכולל פרטים מהותיים לגבי פניות הדיירים מאחר שפרטי הפניות דרושות לצורך בקרה. על המשרד להנחות בנושא זה את כל החברות ולפקח על תפקודן.

**מעקב**

**משרד הבינוי והשיכון**

2. שיפור פיקוח המשרד הבינוי על תפקוד החברות המאכלסות מתבטא, בין היתר, במעקב מוגבר הכולל הגדרת נהלים חדשים המחייבים את החברה המאכלסת למילוי טופס מובנה במהלך כל ביקור ובו מפורטים נושאים החשובים לבדיקת החברה. הדרישות בטופס הינן אחידות לכלל החברות ועל סמך הנתונים הנרשמים בטופס, המשרד יוכל לבצע ביקורת טובה יותר על אופן הטיפול של החברה בדירות. בנוסף לכך, החברות מעבירות למשרד דיווח סטטיסטי דו-חודשי על מצב התחזוקה בכלל הדירות. הדיווח יאפשר למשרד לעקוב אחר תדירות הביקורים ולקבל תמונת מצב עדכנית על מצב הדירות. החברות נערכו בהפעלת הנהלים החדשים, הדיווחים יתקבלו עם התקדמות התהליך. הכנת נוהל מקיף בנושא תחזוקת דירות ומבנים נמצא בשלבי הכנה סופיים לאחר שהחברות מסרו את הערותיהם לטיוטא שהועברה אליהן. הנוהל כולל, התייחסות לאופן הטיפול בדירות ובדיירים, אופן העברת בקשות לוועדות חריגים וכללים לביצוע העבודה לאחר פניית הדייר. עד סוף שנת 2010 יושלם הנוהל ויועבר לחברות.

ראה הערות רה"מ 60ב' עמ' 89.

**ליקוי**

3. בהתאם לחוק קבע שר הבינוי והשיכון בתקנות מפרט לתחזוקה שוטפת של דירות ציבוריות לפי תקנות אלה היעדר פרט מפרטיו של אותו מפרט או פגם בדירה שמקורו בבלאי ייחשב לליקוי, ועל חברת האכלוס להתחיל בביצוע התיקון בדחיפות המתחייבת, ולא יאוחר מ-60 יום מיום שנודע לה על דבר הליקוי ולהשלימו בתוך פרק זמן סביר. הבדיקה העלתה כי אין אחידות בין החוזים שחתמו החברות השונות עם דייריהן - חלקן אינן מזכירות בחוזים את הוראות החוק ואת התקנות שהותקנו על פיו ואחרות מזכירות אותו באופן חלקי בלבד, משרד הבינוי והשיכון לא ביצע מעקב בנושא ולא היה ער למצב האמור. על המשרד להכין לאלתר חוזה אחיד שישמש את כל החברות, תוך שימת דגש על הגינות החוזה, על זכויות הדיירים ועל מניעת קיפוחם על ידי החברות.

**מעקב**

3. המשרד בשיתוף משרד המשפטים סיים את הכנת החוזה האחיד בין החברה והשוכר. החוזה הופץ לחברות במהלך חודש יוני 2010.

ראה הערות רה"מ 60ב' עמ' 90.

**ליקוי**

4. המפרט מצומצם ביותר וחסרים בו פריטים מהותיים כגון: תריסים, דלתות בין החדרים, אביזרים סניטריים, ברזים, ארונות מטבח, שיש וכיור מטבח, שבלעדיהם לא יכולים הדיירים לקיים רמת חיים סבירה. מן הראוי שמנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יפנה לשר על מנת שישקול לכלול במפרט שבתקנות פריטים חיוניים המאפשרים תנאי מחיה הולמים.

**מעקב**

4. המשרד פנה לחברות המאכלסות בהצעה לאיגום תקציבים באופן בו כל צד יתרום ממקורותיו 50% מתקציב שיוקצה להרחבת סל הפריטים הקבועים בתקנות והגמשת הקריטריונים עבור האוכלוסייה שתהא זכאית לו. עד כה קיבל המשרד את הסכמת חברת עמידר להקצות סכום של 4 מליון ש"ח והסכמת חברת פרזות להקצות סכום של מיליון ש"ח. בנוסף, הקצתה חברת "עמיגור" ממקורותיה מיליון ש"ח להתקנת ממסרי פחת בכל הדירות שבניהולה ואף החלה בביצוע.

המשרד נערך להקצאת 7.5 מליון ש"ח להחלפת גגות אסבסט לגגות תקניים בכל המבנים בהם יש רוב שוכרים ואשר קיימת בהם דחיפות בהחלפת הגגות.

**מעקב**

**חברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**

4. חברת עמידר ומשרד הבינוי והשיכון סיכמו על הקמת קרן משותפת לשיפוץ פנים דירתי של דירות עמידר בסך שמונה מיליון ש"ח לטיפול בדירות המצויות במצב תחזוקתי לא ראוי, בהתאם לקריטריונים שנקבעו.

**ליקוי**

5. תנאי הדיור של הדיירים בדיור הציבורי הם חמורים וגורמים לפגיעה בכבוד האדם, נוסף על הנזק שנגרם לרכוש ועל החשש שתיגרם בגינם פגיעה גופנית עד כדי סיכון חיי אדם. משרד הבינוי והשיכון וחברות אכלוס לא עשו את המוטל עליהם, כל אחד בתחומו בכל הנוגע לשמירת נכסי המדינה ולא השכילו לדאוג לרווחתם של הדיירים הנמנים עם השכבות הפחות מבוססות בחברה. ההוצאות הנמוכות על תחזוקת הדירות במשך שנים רבות גרמו להידרדרות מצבן הפיזי. על המשרד לפעול בדחיפות כדי לעמוד על מצב התחזוקה של הדירות שבניהול החברות, לרבות על ידי ביצוע סקר, ועל פי תוצאותיו להכין תכנית עבודה ולהקצות משאבים שיבטיחו קורת גג סבירה לדיירי הדיור הציבורי. משרד הבינוי והשיכון לא מילא כראוי את חובותיו השלטוניות לנהל בנאמנות ובאופן יעיל את הרכוש שבידיו, תוך שמירה על הנכס ועל כספי ציבור שמושקעים בו תוך הימנעות מפגיעה בנזקקים.

**מעקב**

**משרד הבינוי והשיכון**

5. המשרד יפעל לשיפור ביקורי המעגל והמעקב על החברות המאכלסות, וזאת על-ידי קבלת סיכום תוצאות הביקורים שנערכו בדירות. מהתוצאות שיתקבלו יהיה ניתן לקבל תמונת מצב מלאה על כלל הדירות בשיכון הציבורי, ממנה יוסקו מסקנות אופרטיביות רוחביות ופרטניות.

ראה הערות רה"מ 60ב' עמ' 91.

**ליקוי**

7. איחודי דירות שינויים ותוספות בנייה שביצעו דיירים בבית שמש ללא היתר, עלולים לפגוע ביציבות מבנים ולסכן חיי אדם. התובעים בעיריית בית שמש המופקדים על אכיפת חוק התכנון והבנייה בבית שמש לא פעלו באופן מלא לתיקון המעוות. פניות לעיריית בית שמש ממשרד הבינוי והשיכון לטפל בחריגות הבנייה לא נענו, ובמחלקת ההנדסה של עיריית בית שמש לא נמצא מידע על איחודי דירות ללא היתר.

**מעקב**

7. המשרד פנה לעיריית בית-שמש בבקשה להוציא צווי הריסה לתוספות בנייה בלתי חוקיות שבוצעו בשטחה. העירייה אינה מפעילה את סמכותה בעניין זה ואינה משיבה לפניות המשרד.

ראה הערות רה"מ 60ב' עמ' 92.

**מעקב**

**עיריית בית שמש**

7. עיריית בית שמש נקטה מספר פעולות: מחלקת הפיקוח שבאגף הנדסה שלחה זימונים לכל התושבים שעברו עבירות בנייה על-פי דוח משרד השיכון, נגד חמישה דיירים הוגשו כתבי אישום ולמספר דיירים ניתנה הארכה לטיפול בחריגות הבנייה כגון הריסה עצמית.